



ALLEGATO 1

**ALLA CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE
DELL’IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DENOMINATO CAMPO
SPORTIVO DI RUNCO**

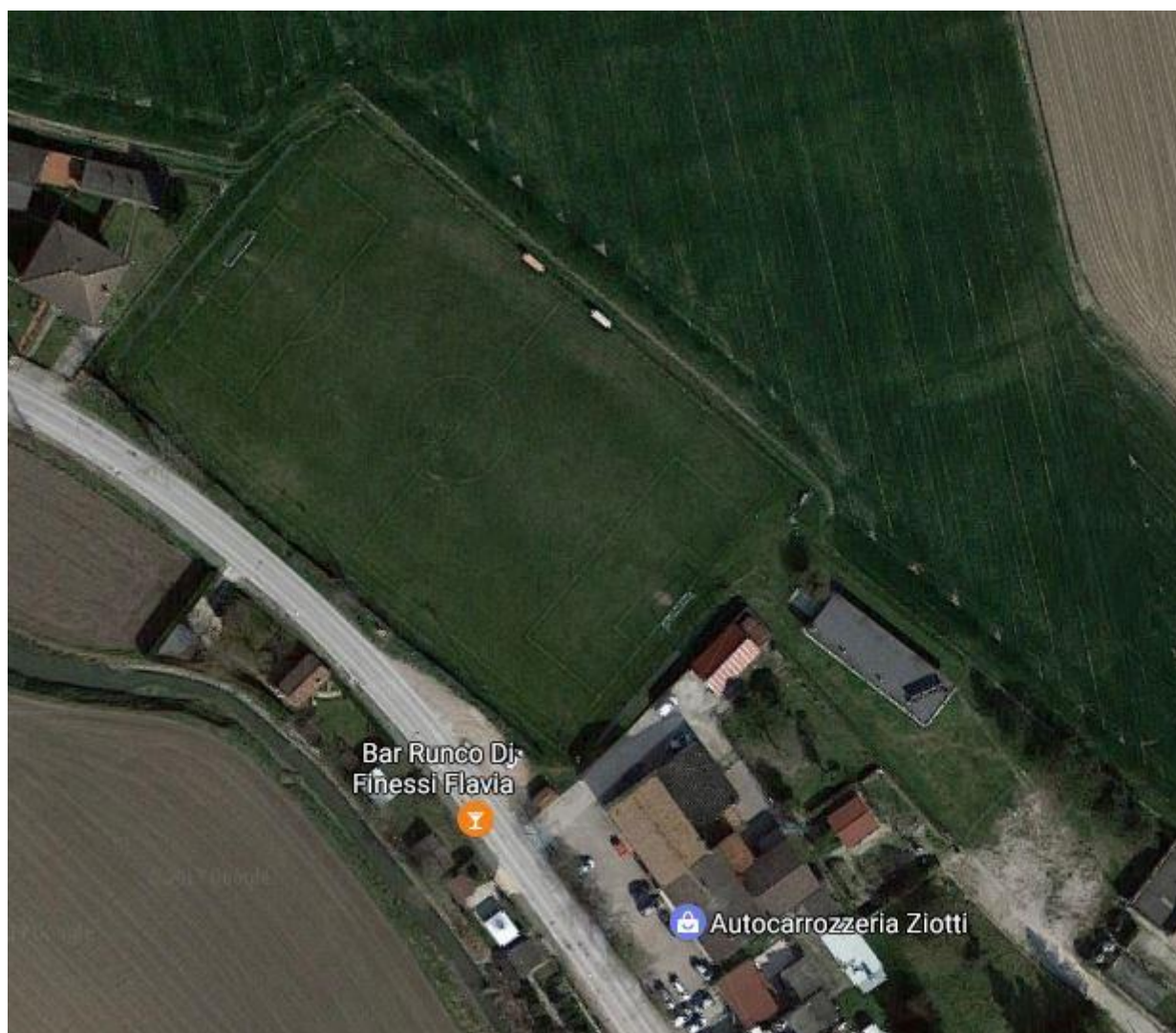
**CARATTERISTICHE TECNICHE E PRESCRIZIONI PER IL
CORRETTO USO E MANUTENZIONE DELL’IMPIANTO
SPORTIVO DI RUNCO**

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO

L'impianto sportivo oggetto di affidamento è costituito un unico fabbricato così suddiviso:

- Piccola gradinata con sottostanti spogliatoi e servizi con struttura portante in muratura e solaio in struttura di cemento armato, antistante parcheggio pubblico ed area verde. All'interno dell'impianto sportivo sono presenti oltre ai suddetti spogliatoi atleti anche spogliatoio arbitro
- Vari Locali tecnici e di servizio (magazzino, ripostiglio, centrale termica, infermeria, ufficio, biglietteria)
- Il campo di gioco omologato dalla F.I.G.C.I L.N.D. Comitato Regionale Emilia-Romagna è di ml. 98,40x56,70

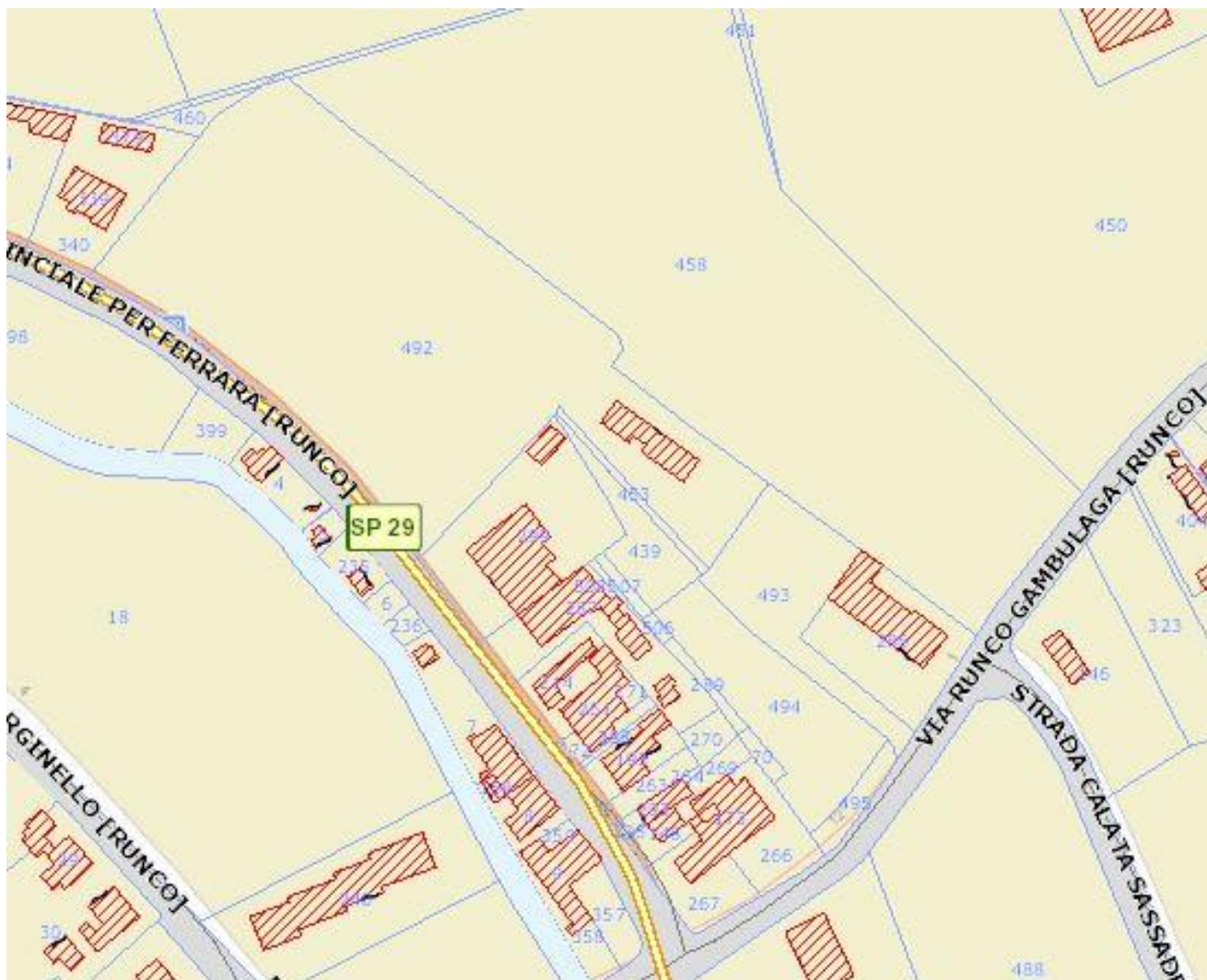
Oggetto di affidamento ed annesso all'edificio vi è una piccola area esterna a verde destinata a campo di allenamento.



DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Portomaggiore:

- Foglio 70
- mappale 492
- cat D/6
- sup 9.550 mq



PROPRIETA' IMMOBILIARE

La proprietà immobiliare è dell'Amministrazione Comunale di Portomaggiore. L'area sopra la quale è stato costruito l'impianto sportivo è stata acquistata dall'Ente con Atto Notaio Dott. Mistri Corrado rep. n.21953/2001 registrato a Portomaggiore il 08.05.2001 n°144.

AFFIDAMENTI IN CORSO

Allo stato attuale è in essere vi è un affidamento a terzi in corso con Convenzione Reg. n°1404/2018 prot. n. 6036 del 25-05-2018 con scadenza 30/11/2022.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il fabbricato è costituito come sopra riportato da un fabbricato in struttura portante di cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio alveolato composto da n° 2 spogliatoi con docce e wc destinati alla squadra locale ed ospite della superficie di mq. 35,39 cad. L'ufficiale di gara ha a disposizione uno spogliatoio con servizio igienico di mq. 10,22. Il gestore del campo può usufruire di un locale ad uso ufficio di mq. 5,04. La struttura è dotata di infermeria con servizio igienico avente superficie di mq. 16,02. Esistono n° 2 servizi igienici per il pubblico di mq. 3,39 cad. e un magazzino ad uso deposito di mq. 12,15. La Centrale Termica di mq. 11,54 è dotata di caldaia a condensazione alimentata con gas metano ed integrata con impianto a pannelli solari termici.

All'interno dell'edificio trovano spazio:

- spogliatoi atleti;
- spogliatoio arbitro;
- un ufficio;
- una infermeria;
- una centrale termica;
- un magazzino;
- servizi igienici per il pubblico;
- area di gioco composta da n° 1 campo principale.

All'esterno dell'edificio trovano spazio:

- un'area di parcheggio pubblico

VINCOLI DI UTILIZZO

Prevalente uso sportivo – Gioco Calcio. Omologazione Impianto Sportivo dalla F.I.G.C. L.N.D. Comitato Regionale Emilia-Romagna in data 03.09.2016.

CONSISTENZA

L'edificio ha la seguente superficie

SUPERFICIE CAMPO SPORTIVO	MQ 5.580,00	(senza velatura)
SUPERFICIE SPOGLIATOI, DOCCE E WC	MQ 70,78	(velatura verde)
SUPERFICIE SPOGLIATOIO ARBITRO E WC	MQ 10,22	(velatura viola)
SUPERFICIE LOCALE UFFICIO	MQ 5,04	(velatura celeste)
SUPERFICIE LOCALE INFERMERIA	MQ 16,02	(velatura grigio)
SUPERFICIE LOCALE CENTRALE TERMICA	MQ 11,54	(velatura rosa)
SUPERFICIE W.C. PER IL PUBBLICO	MQ 6,78	(velatura gialla)
SUPERFICIE MAGAZZINO	MQ 12,15	(velatura arancione)

TOTALE SUP. IMPIANTO MQ 5.712,53

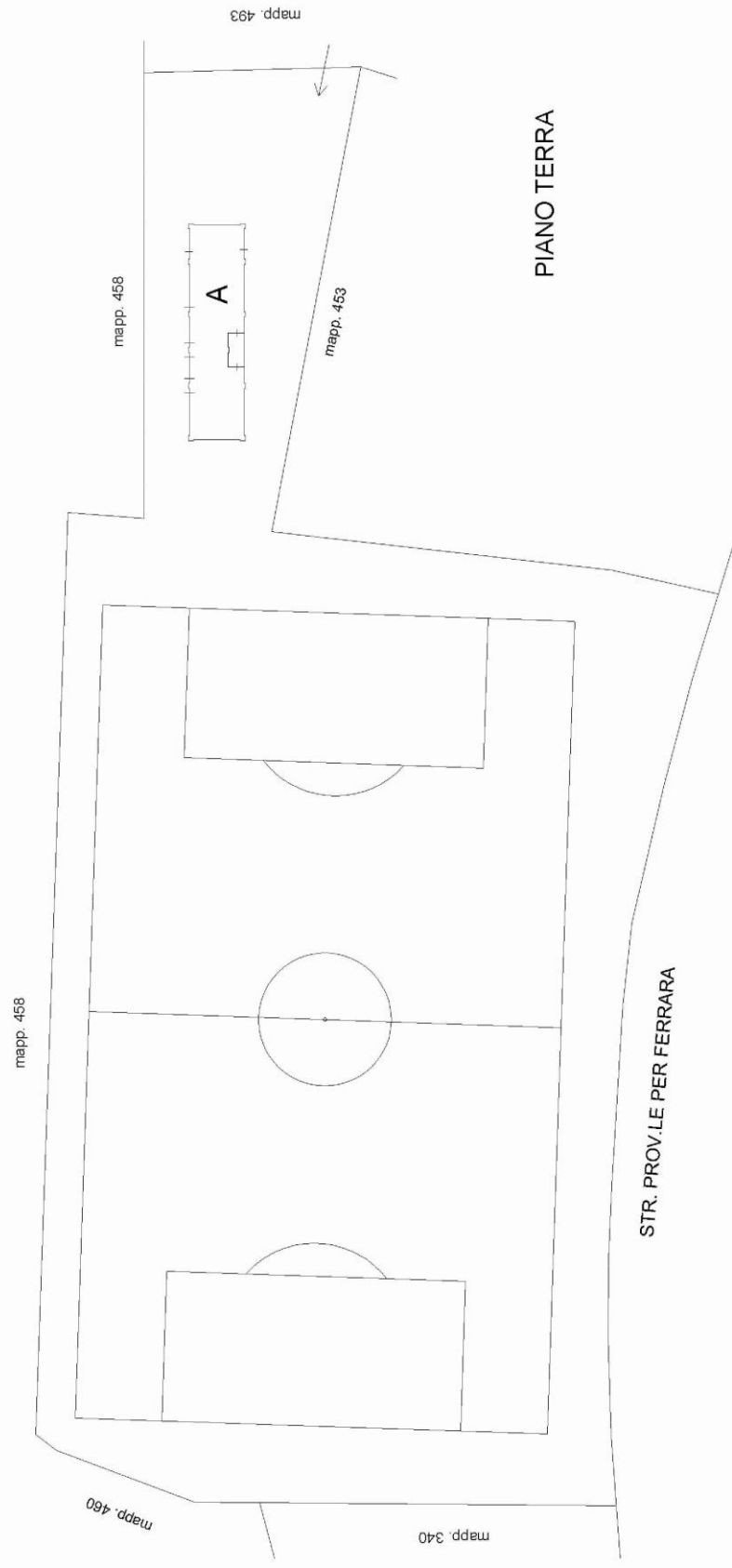
CUBATURA TOTALE MC 516.00

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di n.i.v. in Comune di Portomaggiore
Via Runco Gambulaga civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 70
Particella: 492
Subalterno:

Compilata da:
Bigoni Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ferrara N. 1665

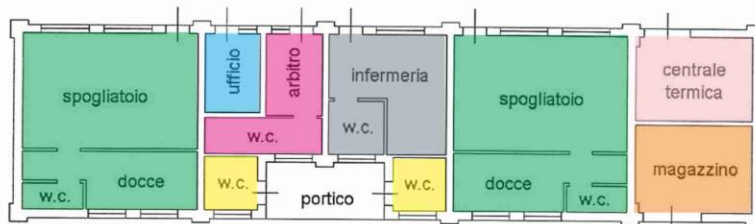
QUADRO D'UNIONE



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portomaggiore	
Via Runco Gambulaga _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bigoni Luca
Foglio: 70	Isritto all'albo:
Particella: 492	Geometri
Subalterno:	Prov. Ferrara N. 1665

Scheda n. 2 Scala 1:200



(A)-PIANO TERRA
H=3.00



COMPETENZE PER LE MANUTENZIONI

Come definito negli artt. 1576 e 1577 del Codice Civile e come riportato nella convenzione per la gestione del complesso sportivo, le manutenzioni competono:

- Al Comune di Portomaggiore per le manutenzioni straordinarie
- l’Affidatario per le manutenzioni ordinarie.

Sono a carico del Comune le utenze (luce acqua e gas) relative all’impianto.

MANUTENZIONE ORDINARIA

La conduzione e la manutenzione degli spazi degli spogliatoi e manto erboso del campo sportivo devono essere finalizzati, oltre che a far svolgere l'attività secondo le esigenze degli atleti, anche a mantenere idonee condizioni di sicurezza e di confort.

La manutenzione comprende gli interventi necessari per il raggiungimento, il mantenimento ed il ripristino di un idoneo standard di uso degli spazi e delle attrezzature per lo svolgimento delle varie attività e di benessere (igiene, sicurezza, illuminazione, ventilazione, riscaldamento, igrometria, acustica).

La manutenzione ordinaria comprende quelle operazioni periodiche (giornaliere, settimanali, mensili, semestrali ed annuali) necessarie per assicurare il funzionamento dell'impianto e delle attrezzature tramite revisioni o riparazioni dei componenti.

Gli interventi manutentivi più frequenti sono:

- 1) di ripristino;
- 2) di adeguamento e di miglioramento.

I lavori di ripristino sono destinati alla sostituzione di parti o pezzi deteriorati in modo che l'efficienza dell'impianto sportivo non venga ostacolata.

Quelli di adeguamento e miglioramento servono a rendere l'impianto più rispondente ad eventuali nuove esigenze dell'utenza, dell'attività e della legislazione in materia e per migliorare la funzionalità e la sicurezza degli spazi e delle attrezzature.

SCHEMA PROGRAMMA MANUTENZIONI

Per una gestione corretta dell’impianto sportivo si deve ottemperare a quando proposto nel seguente quadro schematico delle varie operazioni manutentive per le principali categorie di intervento.

Qualsiasi intervento urgente, causa di malfunzionamento, dovrà comunque essere eseguito tempestivamente, ogni qual volta se ne presenti la necessità

Le principali categorie di intervento sono:

1. Immobili.
2. Area di gioco (manto erboso)
3. Impianto di produzione calore, riscaldamento, ventilazione, distribuzione acqua calda.
4. Impianto idrotermosanitario.
5. Impianti distribuzione energia elettrica e messa a terra.

6. Impianti di illuminazione e segnalazioni di emergenza
7. Arredi ed attrezzature
8. Varie

E' altresì **fondamentale** la frequenza degli interventi, in quanto è necessario mantenere il controllo assoluto sul corretto funzionamento dell'intero impianto sportivo.

1.IMMOBILI

- Pulizia di tutti i locali e spazi di attività
- raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'impianto
- Disinfezione di tutti i locali, spazi di attività, arredi fissi e mobili
- Dotazione dei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.)
- Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri
- Sfalcio erba
- Pulizia, pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane (asportazione di foglie e terriccio).
- Pulizia degli scarichi meteorici del piano di copertura al fine di prevenire infiltrazioni
- Controllo efficienza impianto fognario e scarichi
- Pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali
- Disinfestazione di tutti i locali (insetti vari, con particolare attenzione alle misure preventive di profilassi antizanzare, blatte etc..)
- Derattizzazione ove necessario
- Controllo delle condizioni delle chiusure mobili, (porte finestre, tende, parti soggette in genere a movimento e usura) con eventuale esecuzione di piccoli interventi
- stato delle coperture e dei rivestimenti esterni
- Riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate
- piccoli interventi di riparazione per deterioramento o manomissioni
- Pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto
- Controllo delle strutture dell'edificio (annuale o biennale per le strutture in acciaio o legno; ogni 3 anni per quella in c.a.; variabile a seconda delle prescrizioni di collaudo)
- Tinteggiatura e riverniciatura dei locali, (almeno ogni due o tre anni secondo il tipo di impianto e l'uso)
- Riparazione di oggetti o parti di chiusure (vetri, maniglie, attaccapanni, ecc.) accidentalmente rotti, secondo l'occorrenza
- Tinteggiatura dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro

2. AREA DI GIOCO (MANTO ERBOSO)

- Sfalcio periodico erba ed idonea irrigazione
- Raccolta ed allontanamento dei rifiuti
- Controllo dell'integrità del manto erboso e di eventuali ripristini
- Controllo dell'integrità delle panchine e protezioni relative

- Controllo recinzione metallica con relativi sostegni compreso strutture parapalloni, ecc)

3. IMPIANTO PRODUZIONE CALORE, RISCALDAMENTO.

Presso il fabbricato principale è presente una centrale termica. Le caratteristiche della caldaia a basamento alimentata a gas sono: Immergas Mod. Victrix 26 Kw Plus Murale Portata Kw. 26 Potenza Kw. 26 Accumulo acqua sanitaria Lt. 1.000

Anche se la potenza della caldaia non è superiore ai 35 Kw, ai sensi del DPR 26/8/93 n°412 e successive modifiche ed integrazioni, L'Amministrazione Comunale ha affidato a ditta esterna l'esercizio e la manutenzione delle stessa, con l'individuazione di una figura di terzo responsabile iscritto in appositi albi nazionali e in possesso di patentino di conduzione.

Tutte le manutenzioni ordinarie e le verifiche dovranno essere eseguite dal manutentore designato (terzo responsabile di centrale) il quale sarà unico autorizzato ad accedere all'impianto.

Il gestore dell'Impianto Sportivo avrà tassativo divieto di accesso al locale CT

4. IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

- Controllo, efficienza scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce)
- Pulizia sifoni griglie di scarico
- Controllo efficienza di scarichi WC, scarichi a tempo, rubinetti, ecc.
- Controllo guarnizioni rubinetti
- Revisione degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc.)
- Pulizia fosse settiche e relativi pozzetti acque nere, a seconda dell'uso (almeno semestralmente)
- Controllo potabilità acque di alimentazione (presso laboratorio)
- stato degli apparecchi sanitari (fessurazione, rotture) e relativi organi di fissaggio
- Smontaggio e pulizia delle valvole di sicurezza dell'autoclave
- Verniciatura parti metalliche deteriorate

5. IMPIANTI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E MESSA A TERRA

- Controllo (esterno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie, etc..).
- Controllo e serraggio morsetti.
- Prova efficienza interruttori automatici (scatto).
- Controllo (interno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie, interruttori magnetotermici, fusibili, differenziali, ecc. e sostituzione parti difettose.
- Controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc., morsetti, collegamento di terra.
- Verifica dell'impianto di messa a terra.
- Verniciatura parti metalliche deteriorate.

6. IMPIANTI ILLUMINAZIONE SEGNALAZIONE ED EMERGENZA

- Prova di funzionamento dell'impianto di emergenza .
- Controllo efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni.

- Pulizia apparecchi illuminanti interni ed esterni e controllo parabole (stato e orientamento).
- Regolazione dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio.
- Controllo collegamenti elettrici e di terra.
- Verniciatura parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi).
- Sostituzione lampade secondo la loro vita utile (incandescenza circa 1000 ore, fluorescenza 5000 ore, altri tipi secondo indicazioni delle case costruttrici)

7. ARREDI ED ATTREZZATURE

- Controllo delle condizioni di conservazione delle attrezzature, accantonamento di quelle da riparare o sostituire, piccole riparazioni.
- Controllo, condizioni degli arredi (armadi, panche, ecc.) ed esecuzione di piccole riparazioni.
- Riparazione e sostituzione di arredi ed attrezzature.

8. VARIE

- Controllo dell'efficienza delle apparecchiature accessorie (asciugacapelli, distributori automatici, ecc.)
- Controllo dello stato di carica degli estintori e dei contenitori (bombole) sotto pressione.
- Revisione degli estintori da parte di ditta abilitata.

IMPIANTI DI SICUREZZA

NOTA BENE

le **attività di controllo, manutenzione e revisione**, che richiedono competenze e attrezzature specifiche, devono essere affidate, nell'ambito di un contratto di manutenzione, a ditte in possesso dei requisiti tecnico-professionali richiesti dal DM 37/08 per gli impianti antincendio, è **compito del Datore di Lavoro (gestore)** verificare che i controlli siano effettuati con regolarità dalla ditta incaricata.

Questo è un breve elenco degli **interventi (minimi) che devono essere effettuati dalla ditta di manutenzione:**

- **idranti:** "verificare lo srotolamento completo; verificare che la tubazione sia sottoposta alla pressione di rete; controllare la tubazione in tutta la sua lunghezza, per rilevare eventuali screpolature, deformazioni, logoramenti o altri danneggiamenti; controllare le raccordi, le legature e la tenuta delle guarnizioni; effettuare la prova pressione (7 bar) con strumenti specifici (allegare eventuale verbale di collaudo rete); verificare il perfetto riavvolgimento; verificare che il sistema di fissaggio della tubazione sia di tipo adeguato ad assicurare la tenuta; controllare che il getto d'acqua sia costante e sufficiente, mediante l'uso di indicatori di flusso e manometri; verificare che l'indicatore di pressione, se presente, sia operativo ed indichi un valore di pressione compreso nella scala; per gli idranti in cassetta, verificare che i portelli si aprano agevolmente; verificare che la lancia erogatrice sia di tipo appropriato e di facile manovrabilità; effettuare l'aggiornamento cartellino sull'apparecchiatura";
- **estintori portatili:** "verificare il corpo estintore, la manichetta e il supporto; verificare i comandi di funzionamento; verificare il funzionamento del manicotto; verificare la pressione di carica con strumento; effettuare la decostipazione della polvere; effettuare la

pulizia generale degli estintori e dei comandi; effettuare la lubrificazione dei comandi; effettuare l'aggiornamento del cartellino datato; controllare le istruzioni del funzionamento degli estintori”;

- **rilevatori d'incendio e dispositivi di spegnimento automatico dell'incendio:** “controllo dei singoli rivelatori con eventuale pulizia degli stessi; prova intervento rivelatori con strumento di prova”; in caso di difficoltoso intervento nella fase precedente, “verifica della sensibilità del rivelatore con apposita strumentazione con eventuale taratura/sostituzione in caso di malfunzionamento; prova degli avvistatori manuali; controllo sul quadro del gruppo di alimentazione di emergenza con verifica dei livelli di tensione e dello stato di carica delle batterie; esecuzione prove di funzionamento, di [allarme incendio](#), di avaria e di segnalazione di fuori servizio; ripristino dell'impianto, messa in servizio e sigillatura degli azionamenti; controllo e manutenzione programmata gruppi pompe antincendio alimentati a gasolio; controllo e manutenzione programmata gruppi antincendio per lo spegnimento automatico”;
- **maniglioni antipanico:** “controllare l'integrità del dispositivo in tutte le sue parti; verificare la facilità di funzionamento e l'eventuale necessità di lubrificazione; segnalare, in caso di rottura del dispositivo, la necessità di sostituzione della porta o, immediatamente, se il dispositivo risultasse privo della certificazione di conformità”;
- **illuminazione di emergenza:** “controllare l'autonomia dell'alimentazione; controllare l'integrità delle protezioni contro la manomissione degli apparecchi; controllare che i diffusori non siano impolverati; controllare il serraggio corsetterie e avvvitamento lampade; controllare la densità dell'elettrolito delle batterie di accumulatori; controllare il livello dell'elettrolito ed eventuale rabbocco; misurare la tensione sotto carico”;
- **pulsanti di sgancio corrente elettrica:** “verificare se sia necessario il martelletto per la rottura del vetro del pulsante; il pulsante deve essere chiaramente visibile ed immediatamente utilizzabile; il pulsante deve essere provvisto di cartello indicante la funzione svolta (es.: sgancio elettrico quadro elettrico); effettuare la prova di funzionamento del pulsante”;
- **valvole di intercettazione gas infiammabili e/o esplosivi:** “verificare che la valvola sia segnalata tramite apposito cartello; la valvola deve essere chiaramente visibile e facilmente accessibile; verificare il corretto funzionamento della valvola di intercettazione, smontarla ed effettuare la pulizia e la manutenzione”;
- **segnaletica di sicurezza:** “verificare con planimetria alla mano la presenza della corretta ubicazione della segnaletica prevista; verificare che la segnaletica non sia occultata a causa dello spostamento di scaffali, accumulo di materiale e altro; verificare che la segnaletica non sia degradata; verificare l'adeguatezza dell'illuminazione della segnaletica in caso di mancanza di corrente”.
- **dispositivi di primo soccorso:** “verificare che la cassetta sia segnalata da apposito cartello e provvista dell'elenco dei materiali contenuti; la cassetta deve essere ben visibile e facilmente raggiungibile; i materiali presenti nella cassetta devono corrispondere a quelli contenuti nell'elenco affisso sulla stessa e risultare in buono stato di conservazione; verificare i materiali con scadenza”;

SICUREZZA

NOTA BENE

Al fine di rendere maggiormente chiara la suddivisione delle competenze, il ruolo di **Datore di**

Lavoro dell'intera struttura, verrà attribuito al legale rappresentante (presidente) dell'aggiudicatario, in quanto trattandosi di affidamento a terzi della gestione complessiva, tutti gli aspetti inerenti alla sicurezza contemplati dal D.Lgs. n. 81/2008 dovranno essere formalizzati dall'affidatario.

Pertanto competeranno all'affidatario tutti gli oneri derivanti dal mantenimento in essere del C.P.I. (certificato di prevenzione incendi) che verrà acquisito, oltre a quanto segue:

- a. verifica dei presidi antincendio;
- b. la verifica annuale dell'impianto di messa a terra.
- c. La redazione del Documento di Valutazione dei rischi ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 81/08 di cui dovrà essere data annuale conoscenza al Comune di Portomaggiore
- d. La redazione del piano per la gestione e l'organizzazione delle emergenze, prevenzione incendi, evacuazione rapida, pronto soccorso, art. 17 D.Lgs. 81/08 di cui dovrà essere data annuale conoscenza agli utilizzatori;
- e. La tenuta dei registri di verifica impianti;
- f. La nomina degli addetti antincendio e primo soccorso.
- g. Con riferimento al DM 24 aprile 2013 è fatto obbligo l'acquisto di un defibrillatore (o di altro sistema salvavita equivalente) e nel contempo di aver provveduto alla formazione del proprio personale

E' fatto espresso divieto all'affidatario di modificare o sostituire anche singole parti degli impianti destinati alla sicurezza, nonché le destinazioni d'uso dei locali così come vengono assegnate, in quanto le modifiche comporterebbero incongruenze su quanto progettato e autorizzato. E' fatto espresso obbligo di mantenere le vie di esodo sia interne che esterne, libere da intralci e impedimenti di alcun genere."

E' fatto altresì obbligo all'affidatario di rispetto del limite massimo di capienza (inferiore alla 200 persone contemporaneamente) stabilito ai sensi della licenza di pubblico spettacolo art 68 e 80 TULPS